

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1122 BUDAPEST, Hajnóczy József utca 2. 1. emelet 5.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 6930/0/A/13

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. szeptember 1.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat
Megbízó címe	: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1122 BUDAPEST
Utca, házszám	: Hajnóczy József utca 2. 1. emelet 5.
Hrsz.	: 6930/0/A/13
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan utolsó hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 36 m²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 36 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	: 880/100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. augusztus 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 1.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. február 28.

A lakás becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

42 600 000 Ft azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázézer- Ft .**

A megállapított érték netó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. szeptember 1.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1122 BUDAPEST, Hajnóczy József utca 2. 1. emelet 5.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Megbízott képviselőjében:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1122 BUDAPEST, Hajnóczy József utca 2. 1. emelet 5.
Helyrajzi száma:	6930/0/A/13
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	36 m ²
Lakószobák száma:	1 egész és 1 félszoba
Eszmei hányad	880/100000
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest XII. kerület
Városrész:	Krisztinaváros
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak.

Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.

Területe: 26,67 km²

Teljes népessége: 55 650 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest budai oldalán, a XII. kerületben, "Krisztinaváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a Hajnóczy József utca és a Krisztina körút találkozásánál, a Hajnóczy József utca 2. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossz tengelyű, sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott, egyirányú mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya a beépített területen nem éri el a 20%-ot. A környező épületek többségében az 1900-as évek első felében épült bérház jellegű lakóépületek. Kisebb részben irodaházak, vagy intézményi épületek, az ingatlan közelében található a Déli Pályaudvar. Az épületek műszaki állapota többségében közepes, vagy jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet, többnyire telített. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, metró, valamint a vasút járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i és DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	keretes beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	burkolt belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	-
Extrák:	-
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek első felére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 5 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél- vagy vasbeton gerendás födém
Tetőszerkezete:	lapos tető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	az udvari és utcai homlokzat, a függőfolyosók jó állapotúak, feltehetőleg 15 éven belül volt felújítva.
Egyéb:	-

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata	lépcsőházból	nyílik
Fekvés (lakószobák):	udvarra és világítóudvarra néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	É-i és D-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	komfortos			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb		3,75 m.	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor		2 db.	
Alternatív fűtési lehetőség:	cserépkályha			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú		ablak(ok)
	gerébtokos ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólappal és kőburkolat			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	fürdőkádból		
Konyha beépítettsége/jellege:	szerény kivitelű főzőfülke			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Egyéb:	-			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás az épület 1. emeletén található, bejárat a melléklépcsőházból nyílik. A lakás komfortos, korszerűtlen alaprajzi elrendezésű, rosszul benapozott. A nagyobbik szoba ablaka a függőfolyosóra, a felszoba ablaka világítóudvarra néz. A főzőfülke egy keskeny folyosó szerű helyiség. Mindkét lakószobában található gázkonvektor a nagyobbik szobában cserépkályha is.

A lakás elhanyagolt, lelakott állapotú, műszaki és esztétikai szempontból egyaránt felújítást igényel.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
1. emelet 5.				
előszoba	kőburkolat	4,25	100%	4,25
WC	beton	0,90	100%	0,90
főzőfülke	kerámia	2,63	100%	2,63
félszoba	parketta	8,11	100%	8,11
szoba	parketta	18,40	100%	18,40
fürdő	kerámia	2,13	100%	2,13
Összesen (kerekítve):		36,42		36,42

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	36,00
--	--------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a rendelkezésemre bocsátott alaprajz vettem figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1122 BUDAPEST, Hajnóczy József utca 2. 1. emelet 5.	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Greguss utca	XII. kerület, Hajnóczy József utca	XII. kerület, Kék Golyó utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	36,0	33	31	43	43
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos
Emelet	1. emelet	1. emelet	5. emelet	2. emelet	1. emelet
Belmagasság:	3 méternél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	udvari	utcai
Benapozottság:	gyenge	közepes	jó	közepes	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gázkonvektor	gáz cirkó	klíma	infra és klíma
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	jó	felújított	felújított
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen	közepes	jó	jó	jó
Klíma	nincs	nincs	nincs	van	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Erkély / terasz	nincs	nincs	nincs	nincs	4 m ²
Lift	van	nincs	van	van	nincs
Ajánlat ára		54 900 000	52 800 000	80 900 000	79 990 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 663 636	1 703 226	1 881 395	1 860 233
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		1 414 091	1 532 903	1 693 256	1 674 209
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	alapterület	0%	-2%	2%	2%
használati szempontok	fekvés	-3%	-3%	-3%	-7%
használati szempontok	benapozottság	-3%	-5%	-3%	-5%
műszaki szempontok	fűtés/hűtés	0%	-2%	-2%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-2%	-10%	-15%	-15%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	-3%	-5%	-5%	-5%
használati szempontok	erkély	0%	0%	0%	-3%
használati szempontok	lift	2%	0%	0%	2%
Összes korrekció		-9%	-27%	-26%	-36%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 286 823	1 119 019	1 253 009	1 071 494
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		1 182 586			
Becsült piaci érték, kerekítve:		42 600 000 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

42 600 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	36	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	5 400	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 099 520 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	62 986 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	62 986 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	41 990 Ft
Költségek összesen:		167 962 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 931 558 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		38 631 168 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	115 000	4 140 000 Ft
Becsült érték:		34 491 168 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

34 500 000 Ft

azaz **Harmincnégymillió-ötszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	42 600 000 Ft	100%	42 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	34 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				42 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 600 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatlaltal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értébecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. szeptember 1.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/309561/2025

2025.08.14

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 6930/0/A/13 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	36	1 1	880/100000	önkormányzati
-----------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 80853/3/2007/07.02.15

2. bejegyző határozat: 187600/1993/1993.09.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 187600/1993/1993.09.02

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. § 187600/1993/1993.09.02

jogcím: eredeti felvétel 187600/1993/1993.09.02

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



11. albetét:

6930/0/A/11 – I. emelet 3. sz. alatti öröklakás (a terveken 11. számmal jelölve);

tulajdonos: Varga Albert (sz.: Szentgerice, 1926. 02. 25.; an.: Kovács Ráchel);
szem. azonosító: 1593

lakcím: 1122 Budapest, Krisztina krt. 29. I/3.

Az egészhez viszonyított 1/2 arányban.

tulajdonos: Varga Albertné szül.: Bódy Terézia Zsuzsanna
(sz.: Budapest, 1928. 11. 17.; an.: Ács Rozália)
szem. azonosító: 1592

lakcím: 1122 Budapest, Krisztina krt. 29. I/3.

Az egészhez viszonyított 1/2 arányban.

Két szobából, hallból, előtérből, konyhából, kamrából, fürdőszoba + WC-ből álló, összesen 78,15 m² alapterületű lakás, továbbá 3,30 m² alapterületű erkély, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó **1924/100.000** tulajdoni hányad.

12. albetét:

6930/0/A/12 – I. emelet 4. sz. alatti öröklakás (a terveken 12. számmal jelölve);

tulajdonos: Keserű Álmos Bence (sz.: Budapest, 1990. 09. 01.; an.: Kovács Márta);
szem. azonosító: 0417

lakcím: 1122 Budapest, Krisztina krt. 29. I/4.

Az ingatlant terheli, **Keserű Lászlóné szül. Vincze Júlia** (sz.: Ádánd, 1937. 05. 23.; an.: Pápai Julianna, szem. azon: 0206, 1122 Bp., Hajnóczy J. u. 2. I/4.) javára bejegyzett holtig tartó *hasznélvezeti jog*.

Egy szobából, félszobából, előtérből, főzőfülkéből, fürdőszoba + WC-ből álló, összesen 33,93 m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó **818/100.000** tulajdoni hányad.

13. albetét:

6930/0/A/13 – I. emelet 5. sz. alatti öröklakás (a terveken 13. számmal jelölve);

tulajdonos: Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata
cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Egy szobából, félszobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőszoba + WC-ből álló, összesen 36,49 m² alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó **880/100.000** tulajdoni hányad.

Szerkesztem és ellenjegyzem:
Budapest, 2007 JAN 30.
Dr. Péterfy Gabriella ügyvéd
BÜK.: 10378

FOTÓMELLÉKLET:

1122 BUDAPEST Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. értékelt ingatlant befogadó épület



03. értékelt ingatlant befogadó épület



04. kapualj



05. kapualj



06. udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1122 BUDAPEST Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. udvari homlokzat



08. értékelt lakás bejárata



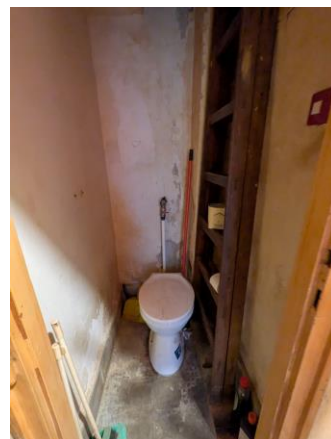
09. 1. emeleti függőfolyosó



10.



11. előszoba



12. WC

FOTÓMELLÉKLET:

1122 BUDAPEST Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. félszoba



14. félszoba



15. főzőfülke



16. szoba



17. szoba



18. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1122 BUDAPEST Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. 5.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. fürdőszoba



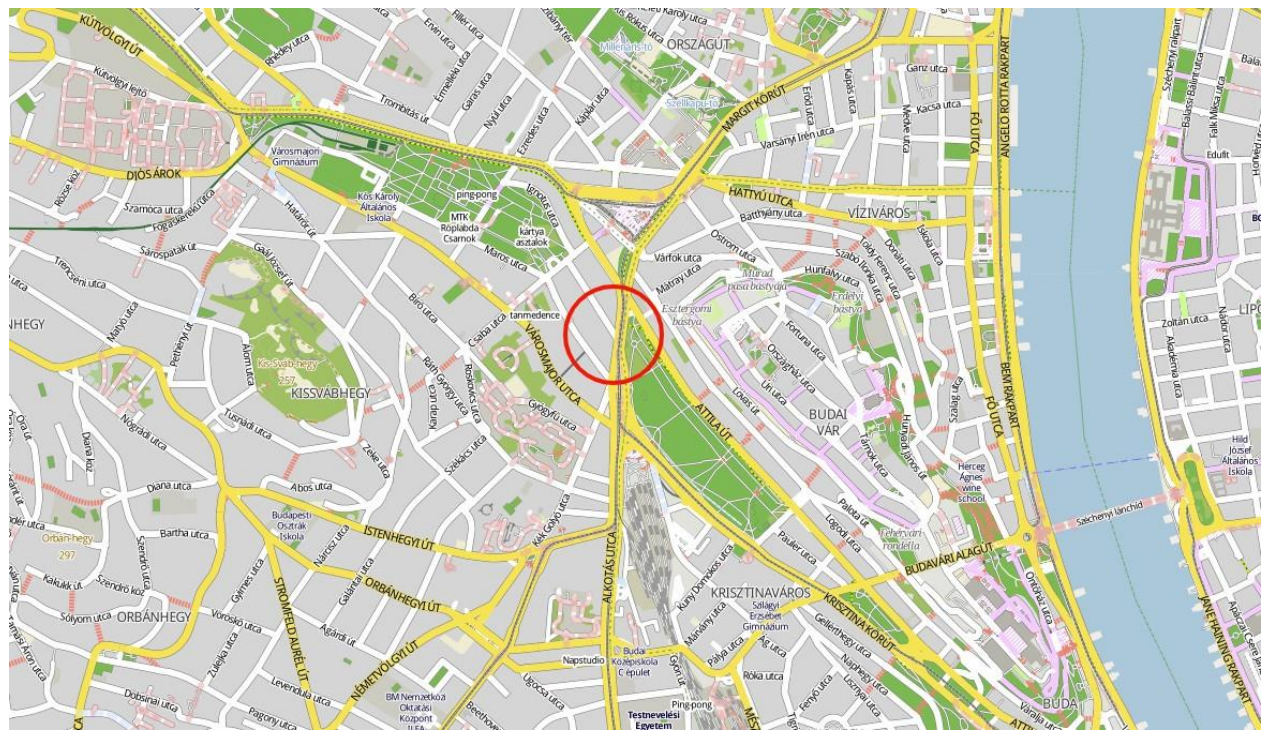
20. villanybojler



21. gázkonvektor

Földrajzi térkép:

1122 BUDAPEST Hajnóczy József utca 2. 1. emelet. 5.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

